

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5559-049/21

O ceně částí pozemku č. 1203/1 zahrada v k.ú. Střekov, v obci Ústí nad Labem

**Objednatel znaleckého posudku:**

Statutární město Ústí nad Labem  
Městský obvod Ústí nad Labem - Střekov  
Národního odboje 794/15  
401 00 Ústí nad Labem

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny a ceny podle platného  
cenového předpisu na žádost objednatele

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 15.3.2021 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman  
Hoření 2423/3  
400 11 Ústí nad Labem  
telefon: 602 461820  
e-mail: reality.zeman@volny.cz



Počet stran: 10 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 23.3.2021

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol**

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí - pozemku v k.ú. Střekov

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Pozemek  
Adresa předmětu ocenění: M. Hubnerové  
40003 Ústí nad Labem  
LV: 1  
Kraj: Ústecký  
Okres: Ústí nad Labem  
Obec: Ústí nad Labem  
Katastrální území: Střeliv  
Počet obyvatel: 92 716  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 497,00 Kč/m<sup>2</sup>

### **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.3.2021.

### **3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- LV č. 1 pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Střekov
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

### **4. Vlastnické a evidenční údaje**

Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 400 01 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1

dle LV č. 1 a prohlášení objednatele  
ke dni ocenění:

část B1, C, D (jiná práva, zápisy na LV, omezení vlastnického práva)  
- bez zápisu

## **C. NÁLEZ**

### **1. Dokumentace a skutečnost**

Ocenění pozemku vychází ze stavu záznamových listin a skutečnosti.

### **2. Celkový popis nemovité věci**

Ústí nad Labem je statutární město s veškerým základním a vyšším vybavením. Současný počet obyvatel dle Lexikonu měst a obcí je 92 716. Město Ústí nad Labem je průmyslového charakteru (především chemický lehký průmysl). Doprava ve městě je autobusová a trolejbusová. Z hlediska regionálního je důležitým dopravním uzlem ( budoucí dálnice D8, železnice, lodní labská doprava s překladištěm).

Vlastní nemovitost leží na okraji městské části Střekov, tvoří funkční celek se stavebním pozemkem p.č. 1202 a domem, který je jeho součástí.

Oceněn je 1 m<sup>2</sup> tohoto pozemku a jeho části podle požadavku objednatele.

### **3. Obsah znaleckého posudku**

1. P.p.č.1203/1 žlutě vyšrafovaná část
2. P.p.č.1203/1 červeně vyšrafovaná část

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,798}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,800}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,638}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,760}$$

### 1. P.p.č.1203/1 žlutě vyšrafovaná část

#### Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,800}$$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,04
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - celkový stav, špatný přístup, svažítost	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,630$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,630 * 0,800 = 0,479$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 497,-	0,479		717,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1203/1	116	717,06	83 178,96
Stavební pozemek - celkem					<b>83 178,96</b>

**P.p.č.1203/1 žlutě vyšrafovaná část - zjištěná cena celkem** = **83 178,96 Kč**

## 2. P.p.č.1203/1 červeně vyšrafovaná část

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,800$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,04
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - celkový stav, špatný přístup, svažítost	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,630$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,630 * 0,800 = 0,479$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 497,-	0,479		717,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1203/1	11	717,06	7 887,66
Stavební pozemek - celkem				11	<b>7 887,66</b>

**P.p.č.1203/1 červeně vyšrafovaná část - zjištěná cena celkem = 7 887,66 Kč**

**Rekapitulace**

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. P.p.č.1203/1 žlutě vyšrafovaná část   | 83 179,- Kč |
| 2. P.p.č.1203/1 červeně vyšrafovaná část | 7 887,70 Kč |

**Výsledná cena - celkem: 91 066,70 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 91 070,- Kč**

slovy: Devadesátjedenatisícšedesát Kč



## Cena obvyklá

Cena obvyklá se stanovuje porovnáním. Porovnány byly pozemky nabízené na internetu ve čtvrti Střekov. Cena byla korigována vzhledem ke svažitosti, využití a celkové lokalizaci. Byla vypočítána na 625,-Kč/1 m<sup>2</sup>.

Cena žluté části:  $625,- * 116 \text{ m}^2 = 72\,500,-\text{Kč}$

Cena červené části  $625,- * 11 \text{ m}^2 = 6\,875,-\text{Kč}$

### Rekapitulace

1. P.p.č.1203/1 žlutě vyšrafovaná část

**Výsledná cena - celkem:** **72 500,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **72 500,- Kč**

slovy: Sedmdesátdvatisícepětset Kč

### Rekapitulace

2. P.p.č.1203/1 červeně vyšrafovaná část

**Výsledná cena - celkem:** **6 875,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **6 880,- Kč**

slovy: Šesttisícsmsetosmdesát Kč



### G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.května 2001 pod č.j. Spr 3533/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5559-049/21 evidence posudků.

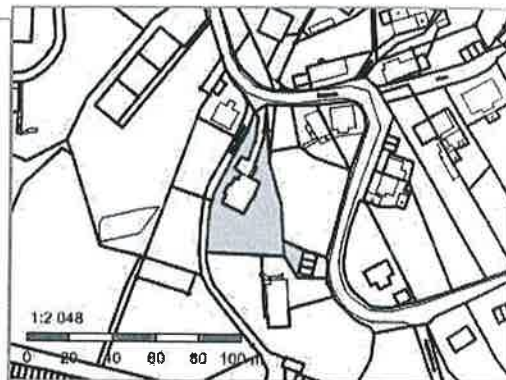
Ústí nad Labem 23.3.2021

Mgr. Ota Zeman  
Hoření 2423/3  
400 11 Ústí nad Labem  
telefon: 602 461820  
e-mail: reality.zeman@volny.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1203/1</a>
Obec:	<a href="#">Ústí nad Labem [554804]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Střekov [775258]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1349
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Katutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

## Úslob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

rozsáhlé chráněné území

## Číslo a výměra BPEJ

BPEJ Výměra

[1203/1](#) 1349

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Právní zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj](#), [Katastrální pracoviště Ústí nad Labem](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.03.2021 16:00.